

**Allegato A – descrizione dei beni pignorati ed identificazione catastale**

\*\*\*

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare n. **33/2025**

Comune di Gaglianico – Via Carlo Felice Trossi

\*\*\*

**Lotto Unico (valore commerciale € 33.000 – valore di stima ex art. 568 cpc € 29.000)**

**Bene n° 1.**

In Comune di Gaglianico, al civico n. 110 di Via Carlo Felice Trossi, l'intera piena proprietà di unità immobiliare abitativa, facente parte di cortina edilizia della prima metà del Novecento, così identificata al Catasto Fabbricati:

- **fig. 513 – mapp. 5 – sub. 9** – A/4 – cl. 2 – vani 4 – Via Carlo Felice Trossi, 110 – p.T/1 – R.C. € 196,25; porzione a sera di fabbricato entrostante la particella n. 13 del foglio n. 6 del Catasto Terreni del Comune di Gaglianico, così coerenziata da nord in senso orario: p.lle n. 429, n. 13/parte, n. 30, n. 39 e n. 636. L'orto pertinenziale identificato alla particella n. 430 stesso foglio e Comune è così coerenziato da nord in senso orario: altro foglio di mappa, particelle n. 14, n. 12 e altro foglio di mappa.

L'unità immobiliare pignorata è così sinteticamente descritta.

L'abitazione, sviluppata al piano terra (zona giorno) e primo (zona notte) di complessivi tre del fabbricato ospitante, è posta a fine schiera di cortina edilizia. L'ingresso è identificato dal civico n. 110 della Via C. F. Trossi, affacciato su area cortilizia comune ad altri fabbricati. Il piano terra, per circa trentasei metri quadrati di superficie interna netta, è distribuito in un soggiorno, un angolo cottura e un bagno; il piano primo, per circa ventiquattro metri quadrati interni netti, è suddiviso in un disimpegno, un bagno e una camera da letto, affacciata su balconcino esposto verso sud, parzialmente soggetto al passaggio di terzi proprietari dell'unità al piano superiore, la cui superficie è stata delimitata in loco con parapetti in ferro verso mattina e giorno.

Segnalo che, come derivabile dal rogito di acquisto notaio Ghirlanda di Biella del 22/12/2006 rep. 130857, che è pertinenziale all'abitazione, ex art. 817 c.c., un terreno a "giardino-orto" – posto più a nord – identificato catastalmente con la particella n. 430 del foglio n. 6 NCT, non espressamente oggetto del pignoramento, che può essere **opportunamente** esteso ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 c.c.

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari.

Valore commerciale € 27.000; valore stimato ex art. 568 c.p.c., ovvero assoggettato a pignoramento: € **24.000** (euro **ventiquattromila/00**).

Nel caso di vendita all'asta depurata dell'orto pertinenziale (area esterna), il valore commerciale sarà pari a € 24.000 (cfr. rapporto di valutazione immobiliare n. 5-bis) e l'omologo ex art. 568 c.p.c. sarà € 21.000. Di conseguenza, il valore del lotto intero sarà pari a € 26.000.

**Bene n° 2.**

In Comune di Gaglianico, alla Via Carlo Felice Trossi senza numerazione civica, l'intera piena proprietà di unità immobiliare a rimessa e superiore tettoia antistante il bene n° 1 facente parte di cortina edilizia, così identificata al Catasto Fabbricati:

- **fig. 6 – mapp. 30 – sub. 3** – C/6 – cl. 2 – m<sup>2</sup> 35 – Via Carlo Felice Trossi, 110 – p.T/1 – R.C. € 153,65; porzione a sera di fabbricato accessorio entrostante la particella n. 30 del foglio n. 6 del Catasto Terreni del Comune di Gaglianico, così coerenziata da nord in senso orario: particelle n. 29, 13, 30/parte, n. 50 e n. 636.

L'unità immobiliare pignorata è così sinteticamente descritta.

Al piano terra trovasi un locale a rimessa sovrastato, al piano superiore, da tettoia aperta su due lati accessibile tramite scala a pioli amovibile. Ai fini dell'indicazione dei dati metrici di quest'ultima, segnalo che non mi è stato possibile accedervi in sicurezza: le misure riportate nella presente (e le quantità da esse derivate) sono di

provenienza catastale.

Il locale al piano terra, seppur di dimensioni nette sufficienti ad ospitare un autoveicolo, presenta un accesso limitato che ne rende di fatto improbabile una tale destinazione. Probabilmente per tale ragione, in aderenza alla facciata a notte, è stata realizzata una posticcia pensilina - parzialmente appoggiata - con copertura in lastre ondulate in plexiglass semitrasparente.

L'intestataro catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari.

Valore commerciale € 6.000; valore stimato ex art. 568 c.p.c., ovvero assoggettato a pignoramento: € **5.000** (euro **cinquemila/00**).

\*\*\*

Biella, 18 settembre 2025

L'E.d.G. Geom. Luca BASSO